

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S.136)
  - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) <sup>a</sup>
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/ 1991)
- diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech ergänzten und geänderten Bebauungsplan

## Am Englischen Garten Nord

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg am Lech im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

Der Bebauungsplan "Am Englischen Garten Nord" vom 08.08.2001 wird durch die Änderung und Ergänzung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

## I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text



### 1.0 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung







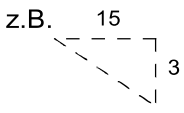
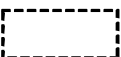
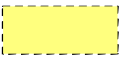
z.B. III	2.1	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
z.B. ①	2.2	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
z.B. GR 370 m <sup>2</sup> z.B. GRZ 0,30	2.3	Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
z.B. GF 200 m <sup>2</sup> z.B. GFZ 0,60	2.4	Geschoßfläche (GF), bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B. FH 9,50m	2.5	Firsthöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m). Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt gemessen.

### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- a 3.1 Abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m zulässig sind.
- E 3.2 Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- D 3.3 Nur Doppelhäuser zulässig.
-  3.4 Baulinie
-  3.5 Baugrenze
- 3.6 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind:
  1. Terrassen
  2. Müllhäuschen
  3. Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m<sup>2</sup> unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Gehsteig).

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.
- 3.7 Wintergärten sind ausserhalb der überbaubaren Flächen als Anbau bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4.0 Verkehrsflächen

-  4.1 Straßenverkehrsflächen
-  4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)
-  Verkehrsberuhigter Bereich
- P 4.3 Öffentlicher Parkplatz
-  4.4 Öffentlicher Gehweg
-  4.5 Straßenbegrenzungslinie
-  4.6 Ein- und Ausfahrt
- z.B.  4.7 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
-  4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Privatstraße).
-  4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (20-kV-Kabelleitung)

## 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



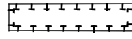
5.1 Öffentliche Grünflächen



5.2 Öffentliche Grünflächen nach Planung



5.3 Geschnittene Hainbuchenhecke oder Rotbuchenhecke



5.4 Biotop 32.07



5.5 Erhalt Bäume



5.6 Zu pflanzende Laubbäume



5.7 Zu fällende Bäume



5.8 Zu pflanzende Sträucher

5.9 Je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist, bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

5.10 Private Wohnwege, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge auszuführen.

5.11 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

5.12 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

5.13 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

## 6.0 Garagen und Stellplätze



6.1 Umgrenzung der Flächen für oberirdische Garagen (GA) und Stellplätze (ST) und Carports (CA); diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.




6.3 Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude; diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

## 7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) darf nicht höher als 50 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 7.2 Erker sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 7.4 Die Einzel- und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 7.5 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

## 8.0 Dächer

- FD 8.1 Flachdächer mit extensiver Begrünung
- SD 8.2 Symetrische Satteldächer
- z.B 25°- 35° 8.3 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;
-  8.4 Firstrichtung Satteldach
- 8.5 Negative Dachgauben sind unzulässig.
- 8.6 Dachvorsprünge bei Satteldächern im WA4, WA5, WA6 und MI1 dürfen an Ortsgang max. 0,40 m und an der Traufe max. 0,60 m betragen.
- 8.7 Garagen sind mit einem Flachdach (FD), als Dachterrasse und bzw. oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen. Im WA4, WA5, WA6 und MI1 sind auch Garagen mit Satteldach erlaubt.

## 9.0 Werbeanlagen

- 9.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmung für Wohngebiete anzuwenden.
- 9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

## 10.0 Bauliche Anlagen

Für bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

## 11.0 Schallschutz

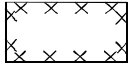


- 11.1 Im WA1 sind Schlafräume in der Westfassade (direkt zugewandte Fassade zur Bahnlinie) so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlafzimmern in der Westfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.



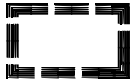
- 11.2 Raum in dem besondere Maßnahmen für den Erschütterungsschutz notwendig sind.

## 12.0 Altlasten

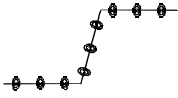


1. Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung im Bereich des Oberbodens durchzuführen. Sofern hierbei auffällige Bodenbereiche oder Auffüllungen festgestellt werden, ist die Aushubüberwachung entsprechend zu erweitern. Bei Aushubmaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Areale ist die Aushubüberwachung auf sämtliche betroffene Bodenhorizonte auszudehnen. Die Aushubüberwachung hat sich den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32PN 98 zu orientieren. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
2. Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.  
Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Aushubmaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Bereiche.
3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachungen mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z1.1 nach TR LAGA M20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Das Haufwerk GS-HW 10 (2) ist für eine Verwertung vor Ort aufgrund der MKW-Gehalte nicht zulässig.
4. Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Erdaushubmaterial richtet sich grundsätzlich nach der für die Verwertung gültigen Regelwerke. Für die Verfüllung von Gruben wird in der Regel gemäß BayLF Gruben und Brüche die Fraktion < 2 mm herangezogen.
5. In Bereichen in denen die Prüfwerte nach BBodSchV Anhang 2 für die Nutzungsart Wohngebiete überschritten werden, ist ein Bodenaustausch bis 0,35 m unter Gelände notwendig.  
Bei Flächen wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfadefes Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel- und Freizeitnutzung mind. eine 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.  
Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- und Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis des Einbaumaterials erfolgen (z.B. Humusierung).
6. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
7. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.
8. Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG, BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

## 13.0 Sonstiges



13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche/ Grundflächenzahl	Geschoßfläche/ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung
	Firsthöhe/ Wandhöhe

13.3 Nutzungsschablone

z.B. 12,00

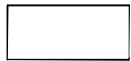
13.4 Maßangabe in Meter

55,5

13.5 Höhenlinien in Metern über NN

13.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden grundsätzlich nach Art. 6 BayBO bemessen. Abweichend von Art. 6 (4) und (5) wird jedoch festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$ , mindestens jedoch 3 m, betragen darf. Die Höhe von Dächern wird dabei bis zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Das sich ergebende Maß ist dabei  $H$ .

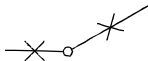
## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



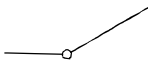
Gewässer - Lech



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



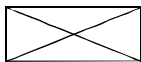
bestehende Nebengebäude im Geltungsbereich








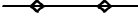

bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich



vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich

	Oberflurhydrant (bestehend)
	Oberflurhydrant (neu)
	Unterflurhydrant (bestehend)
	Oberflurhydrant (neu)
	20 kV Kabelleitung unterirdisch - abzubrechen
	20 kV Kabelleitung unterirdisch - bestehend
	Elektrizität - Trafostation (bestehend)

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.03.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am           ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom           bis           öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom           die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den

Lehmann  
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom           mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den

Lehmann  
Oberbürgermeister